

## かすみがうら市旧上佐谷小学校活用事業 事業者提案公募要項

令和6年11月

かすみがうら市

### 1 趣旨

市では、小中学校適正規模化実施計画に基づき、学校統合を推進し、統合後の空校舎や跡地の利活用について、民間への貸付け等を最優先に検討しています。

また、公共施設等マネジメント計画（基本計画）においては、基本理念を「まちの魅力や市民生活の質が高まる施設へ」とし、基本方針として「まちづくりとの連動」や「効率的・効果的な管理運営」などを掲げ、財産の処分と活用のほか、民間活力の導入などに取り組んでいます。

今般、令和4年3月末をもって廃校となった旧上佐谷小学校について、地域の意向やニーズに出来る限り配慮しつつ、地域の活性化を図り、公有財産を有効活用するため、土地及び建物を一括して貸付けることとし、民間事業者の専門性、技術力、企画力及び創造性、実績等を活かし、総合的な見地から、より優れた事業者を選定するため、この要項において必要事項を定めるものです。

### 2 対象物件の概要

[旧上佐谷小学校]

#### (1) 土地

- ア 代表所在地 茨城県かすみがうら市上佐谷 1837 番地
- イ 敷地面積 11,480 m<sup>2</sup>
- ウ 都市計画区域区分 都市計画区域内 市街化調整区域  
(区域指定：独立型集落)
- エ 用途地域 無指定
- オ 留意事項 ・校庭内には、記念碑、記念樹等が存在していることから、移設や撤去等を計画する場合、地域の意向を踏まえるよう配慮すること。

#### (2) 建物

主要施設概要

建物	面積	構造	階数	建築年	耐震性(IS 値)
管理教室棟	1540 m <sup>2</sup>	RC	2	S56.03	有(0.88)
屋内運動場	516 m <sup>2</sup>	S	1	S57.01	新耐震

※上記のほか、その他付属建築物（プール、プール付属屋、倉庫、燃料庫等）や工作物も含め、全ての施設が貸付対象となります。

### 3 貸付価格等に関する事項

#### (1) 予定価格

対象物件	予定価格
土地	1,924,504 円/年
建物	3,359,206 円/年
合計価格	5,283,710 円/年

※上記の価格未満であっても、事業提案を行うこともできます。その場合、契約締結には議会の議決が必要となります。

※貸付期間中であっても、事業者より買受けの申し出があった際には、必要に応じて協議を行うものとします。

(参考) これまでの廃校の貸付実績

令和3年度 旧佐賀小学校 (キャンプ施設) 年額 100 万円

令和4年度 旧牛渡小学校 (研究開発拠点) 年額 264 万円

令和5年度 旧下大津小学校 (農産物生産拠点) 年額 120 万円

#### (2) 貸付期間

契約締結後 10 年間 とします。

なお、その後の対応については、必要に応じて協議を行うものとします。

### 4 提案事業の公募条件等

(1) 応募する際は、必ず現地の確認や、周辺環境を把握し、開発部局との事前調整のうえ、実現可能な提案としてください。

(2) 現状有姿での貸付けとします。

(3) 土地及び建物については、一括した貸付けとします。

(4) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）や消防法（昭和 23 年法律第 186 号）等の関連する法令、条例等を遵守するものとし、改修及び運営等のために必要な各種法令等に基づく届出は事業者が行うものとします。

(5) 屋内運動場は避難所兼避難場所であることを踏まえ、指定されている期間において、災害時に施設を開放するなど、その機能を妨げないよう対応については、地域のコミュニティへ配慮するものとします。

(6) 地域にコミュニティ施設が無いことから、地域への施設開放やイベントの実施又は協力など、地域コミュニティ活動の推進に配慮するものとします。

(7) 地域住民との交流や連携を大切にし、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響（住宅地等への日照・騒音等）に配慮した提案としてください。

(8) 同時に公募している他の廃校への重複応募はできません。

(9) 以下の費用については、全て事業者の負担とします。

ア 契約に要する費用

- イ 対象物件の維持管理に要する費用
  - ウ 対象物件の使用に必要な改修に要する費用（施設の内外装・設備等の改修をする場合は、事前に市の承認を得る必要があります。）
  - エ 対象物件に残存する使用しない備品の撤収及び廃棄費用
  - オ 対象物件の引き渡し時における不具合箇所の改修に要する費用
  - カ 対象物件に存在する利用事業者が使用しない工作物や立木等の除去などに要する費用
  - キ 利用期間中における破損等（天災によるものも含む。）に要する修繕費用
  - ク 貸付期間を満了したとき又は対象物件等の使用を中止する場合の原状回復に要する費用。ただし、市長が特に認めた場合は、この限りではありません。
- (10) 契約締結後において、改修及び修繕並びに模様替えを行うときは、あらかじめ書面により市の承諾を得なければなりません。この場合において、あらかじめ関係図書等を市に提出し、施工方法その他について、市の指示に従うものとします。なお、壁、床スラブ等に開口を設けるなど建物の構造に重大な影響を与える改修工事等は行うことはできません。
- (11) 市は、契約の履行状況を確認するため、必要に応じて使用状況を調査し、または事業者に必要な報告を求めることができるものとします。
- (12) 次の行為を禁止します。ただし、選定された事業に反しない範囲において、真にやむを得ない理由があるものとして、事前に市の承諾を受けた場合はこの限りではありません。
- ア 賃借権を移転すること。
  - イ 選定された事業に反することとなる地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定をすること。
- (13) 事業者が故意または過失により対象物件を損傷したときは、事業者は市に対し、損害賠償を行うものとします。
- (14) 事業者の責めに帰すべき事由により利用者等の第三者に損害が生じた場合は、事業者が損害賠償を行うものとします。

## 5 応募資格

本要項により、応募できる者は、次に掲げる事項を満たすものとします。

- (1) 法人格を有していること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項（同令第 167 条の 11 第 1 項において準用する場合を含む。）の規定に該当しないこと。
- (3) 会社更生法（昭和 22 年法律第 172 号）に基づき更生手続き開始の申し立てがなされている者または民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申し立てがなされている者でないこと。
- (4) かすみがうら市建設工事請負業者指名停止等措置要綱（平成 17 年かすみがうら市告示第 148 号）に基づく指名停止等の措置を受けていないこと。

- (5) 国税及び市税を滞納していないこと。
- (6) 役員等（役員として登記または届出されていないが実質上経営に関与している者をいう。以下同じ。）が、かすみがうら市暴力団排除条例（平成23年条例第9号）第2条第2号に規定する暴力団員または同条第3号に規定する暴力団員等（以下「暴力団関係者」という。）でない者及び役員等が、暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。また、かすみがうら市建設工事等暴力団排除対策措置要綱（平成17年かすみがうら市告示第149号）に基づく入札参加排除措置を受けていないこと。

## 6 応募の制限

賃貸借契約締結までの間において、下記事由に該当することが判明した場合には、該当応募者は提案資格を喪失又は、契約予定を解除するものとします。

- (1) 前記5の応募資格を失った場合
- (2) 提出書類の不備又は虚偽の記載をしたことが認められた場合
- (3) 他の応募者の提案を妨害するなど、手続きの遂行に支障をきたす行為があった場合
- (4) 本事業を遂行するにあたって支障があると認められた場合
- (5) その他法令違反など、市との信頼関係を破壊した場合

## 7 想定スケジュール

日程	内容
令和6年11月	・公募要項交付
令和6年12月11日（水）	・質問書の提出期限
令和6年12月18日（水）	・質問書の回答予定日
令和6年12月25日（水）	・応募申込書等の提出期限（必着）
令和7年1月	・応募資格の審査 ・資格審査結果通知
令和7年2月	・プレゼンテーション審査 （優先交渉権者の決定） ・審査結果の通知 ・契約に関する基本協定の締結
令和7年3月	・地域説明会の開催
令和7年4月以降	・賃貸借契約の内容調整 ・【議会の議決】 ・賃貸借契約の締結 ・開発許可、改修工事等

※上記想定スケジュールは、議会の議決を必要としない（予定価格での契約を締結した）場合、早まる可能性があります。

※対象物件は市街化調整区域に立地しているため、建築物を立地する場合や用途変更等をする場合、原則、都市計画法の開発許可等の申請手続きを行うこととなります。提案内容によっては、関係法令（都市計画法、建築基準法、消防法など）に基づく協議、財産処分手続き等の進捗により、上記スケジュールが大幅に繰り下がる場合や開発行為が許可されない場合があります。

## 8 応募から契約締結まで

- (1) 応募事業者について、5に規定する応募資格の有無を審査（書類審査）します。その後、プレゼンテーション審査により優先交渉権者が決定した場合、契約に向けた基本協定を締結します。
- (2) 優先交渉権者は、提案する事業内容に関して、地域説明会を開催していただきます。地域住民の意見等を十分に聴取したうえで可能な限り事業計画への反映に努めてください。また、地域住民との交流や連携を大切にし、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響に配慮してください。
- (3) 契約に関する基本協定に基づき協議を進め、双方合意に達した場合、本契約を締結します。また、提案価格によっては、議会の議決が必要となる場合があります。なお、双方合意に至らなかった場合、それまでの検討に要した費用等について、市では一切補償いたしません。

## 9 応募の手続

### (1) 質問書の受付と回答

本公募手続きに関して不明な点がある事業者は、質問書（様式第1号）を提出することができます。

#### ア 提出期限

令和6年12月11日（水）午後5時 必着

#### イ 提出方法

電子メールに質問書を添付し、送付してください。（持参等その他の方法は、受け付けません。）

#### ウ 提出先

かすみがうら市 総務部 検査管財課 財産総括室 宛

メールアドレス：zaisan@city.kasumigaura.lg.jp

#### エ 回答方法

すべての質問事項を取りまとめうえ、回答書は12月18日を目安に市ホームページに公開します。

### (2) 応募申込書等の提出

本公募により、貸付けを希望する事業者は、下記のとおり応募申込書等を提出してください。

#### ア 提出書類

以下の(ア)～(ク)の書類は、1部提出してください。また、(ケ)～(サ)の書類は、事業提案書一式としてフラットファイル又はプレゼンテーション用ファイル等に綴り、13部提出してください。事業提案書一式は、プレゼンテーション審査の際に使用します。

提出期日までに、所定のすべての提出書類が提出されない場合又は資格審査の結果、応募資格を満たさないと認められる場合は、失格とします。

- (ア) 応募申込書 (A4判・様式第2号)
- (イ) 事業提案概要書 (A4判・様式第3号)
- (ウ) 応募資格申出書 (A4判・様式第4号)
- (エ) 定款 (写し)
- (オ) 法人登記簿謄本 (提出日3か月以内に発行されたもの。原本)
- (カ) 団体等の事業前年度における事業報告書 (写し)
- (キ) 団体等の事業前年度における収支(損益)計算書 (写し)
- (ク) 団体等の事業前年度における貸借対照表及び財産目録 (写し)
- (ケ) 事業提案書 (A4判・任意様式)

下記 a～f を盛り込むとともに、図表やイラスト等を用いた分かりやすいプレゼンテーション資料を作成してください。

- a 当該物件を利活用するメリット
- b どのような点でかすみがうら市への貢献できるか
- c どのような点で地域へ貢献ができるか
- d 事業運営上想定されるリスクとその対策
- e 貸付期間中の事業年表
- f その他

- (コ) 土地利用計画図 (A3判・任意様式)
- (サ) 賃貸借期間中の事業収支計画 (A4判・任意様式)

#### イ 提出期限

令和6年12月25日(水)午後5時 必着

#### ウ 提出方法

9(2)アの提出書類を郵送又は持参により、提出期限までに提出してください。なお、書類を郵送される際は、配達証明付郵便とし、郵送料などは応募者のご負担とします。

また、持参する場合は、平日9時から17時までとし、事前に来庁時間を連絡してください。

#### エ 提出先

〒315-8512

茨城県かすみがうら市上土田461番地

かすみがうら市 総務部 検査管財課 財産総括室 宛

電話：0299-59-2111 (内線1101・1102)

### (3)資格審査

審査結果は、電子メールにより通知します。

(4) 現地見学

現地見学を希望する場合は「9(2)エ」の連絡先までお問い合わせください。

(5) プレゼンテーション審査

プレゼンテーション審査は、別表1の評価項目について、市職員及び地域代表で構成される審査委員会において実施します。委員会の各委員が評価を行い、その合計点が6割以上であり、最も高い事業者を優先交渉権者として選考します。

なお、点数が同点となった場合には、評価項目のうち「提案事業の実績・継続性」の点が高い者を上位者とします。「提案事業の実績・継続性」の点数も同点となった場合には、「地域への貢献等」の点数が高い者を上位者とします。

プレゼンテーション審査は、2月以降を予定しており、日時、会場等詳細については、別途応募者に電子メールで通知します。

## 10 その他の事項

- (1) 市が提示する書類及び資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。
- (2) 本事業への参加費用、その他費用（事前協議や申請手続き等に要する費用）については、全て応募者の負担とします。
- (3) 提出書類等は、返却しません。
- (4) 提出書類等に記載された個人情報等は、本選考に関する事務においてのみ使用し、それ以外には使用しません。
- (5) 提出書類等は、原則として公開しません。ただし、本選考に係る情報公開請求があった場合には、かすみがうら市情報公開条例の規定に基づき、応募者に明らかに不利益を与えると認められる等の情報を除き、応募者の承諾を得ずに提出書類等を公開することができるものとします。
- (6) 選考後に優先交渉権者名を公開するものとします。なお、選考結果及びその審議の内容に関し、応募者からの照会には一切応じません。
- (7) 本事業に係る説明会は、実施しません。
- (8) 本要項に定めがない事項については、当事者間での協議の上、決定します。

(別表1)

プレゼンテーション審査における評価項目

審査項目	評価のポイント	配点
①事業の基本理念・方針	・事業の趣旨（コンセプト）、テーマに将来性・魅力が感じられるか。	15
②提案事業の実績・継続性	・実績のある事業内容か ・事業の継続性はあるか	20
③地域への貢献等	・地域特性を反映した事業内容か ・地域の活性化に貢献する事業内容か ・地域と共生が見込める事業内容か	20
④事業スケジュール	・事業開始までの工程は妥当性があるか	15
⑤事業の推進体制	・事業の実施主体、実施者、担当者が明確か	15
⑥提案価格	・他の貸付け事例と比較して、賃借価格は適切か	15
	合 計	100